

Klare Ansprache

Was sind die häufigsten Fehler
in der Restrukturierung
schwieriger Wohnungsbestände?

Die meisten Fehler werden in der Kommunikation mit den Mietern gemacht. Ihnen müssen frühzeitig Bedenken und Ängste genommen werden, die sich wegen der veränderten Eigentumsverhältnisse ergeben können. Schlechte oder verspätete Kommunikation kann einige Prozentpunkte des Vermietungsstands kosten und nachhaltig für Verunsicherung sorgen. Auch sollte über geplante Veränderungen frühzeitig informiert werden. Allerdings erst wenn das Gesamtkonzept steht. Denn wer ankündigt, muss auch liefern.



Sascha Becker
ist Geschäftsführer der
Magnat Asset
Management
Deutschland.

Häufig sind für erfolgreiche Restrukturierungen auch Sanierungsmaßnahmen notwendig. Dabei gilt es, das richtige Maß im Sinne der Gesamtstrategie und Wirtschaftlichkeit zu finden. Bei aufwendigen Sanierungen, welche über Mieterhöhungen weitergegeben werden sollen, ist genau abzuwägen, ob Standort und Mietklientel dies überhaupt hergeben. Auch mit kleineren Maßnahmen in den Allgemeinflächen lassen sich schon sehr positive Effekte erzielen. „Übersanierungen“ kosten dagegen wertvolle Rendite.

Schließlich muss von Anfang an ein fairer, aber bestimmter Umgang mit den Mietern Einzug halten. Häufig bestehen eine schlechte Zahlungsmoral und hohe Mietrückstände. Aber auch die Ordnung in den Häusern lässt nicht selten zu wünschen übrig – seien es die Fahrräder im Hausflur, der vermüllte Keller oder die beschmierten Wände. In diesen Fällen muss umgehend gegengesteuert werden. Ein zu lascher Umgang zu Beginn lässt sich später nur schwer wieder geraderücken. Letztlich kommt das verbesserte Wohnumfeld dann vor allem einem zugute – dem Mieter. In der Summe ist die erfolgreiche Restrukturierung problematischer Wohnungsbestände eine vielschichtige und komplexe Managementaufgabe.